

地方法院民事執行處特別變賣程序之公告拍賣聲請應買 參考要點修正規定

中華民國 94 年 3 月 31 日司法院院台
廳民二字第 0940006867 號令訂定

中華民國 95 年 11 月 27 日司法院院台
廳民二字第 0950025908 號令修正

中華民國 107 年 6 月 12 日司法院院台
廳民二字第 1070015721 號函修正

- 一、聲請應買法院特別變賣程序公告拍賣之不動產者，應以書狀向法院為表示。
- 二、聲請應買，應向執行法院提出聲請應買狀，並同時繳納保證金，及注意下列事項：
 - (一) 聲請應買狀應載明執行案號。
 - (二) 該執行案號之不動產有數標者，聲請應買狀應載明應買之標別。
 - (三) 應買人為自然人者，應提出國民身分證影本；不能提出國民身分證者，應提出相類之身分證明文件影本。應買人為法人者，應提出相當之證明文件影本。
 - (四) 應買人為未成年人或法人者，應於聲請應買狀上載明其法定代理人之姓名（父母為未成年人之法定代理人，除不能行使權利者，應提出相關釋明文件外，父母均應列為法定代理人），並提出法定代理人之證明文件、國民身分證影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本。
 - (五) 應買人委任代理人聲請應買者，代理人應提出具有民事訴訟法第七十條第一項但書及第二項規定特別代理權之委任狀，附於聲請應買狀，並應提出國民身分證影本，或其他相類之身分證明文件正本或影本。
 - (六) 數人共同應買者，應分別載明其權利範圍。如未載明，推定為均等。
 - (七) 私法人應買耕地，應將主管機關許可之證明文件附於聲請應買狀。
 - (八) 應買人為外國人者，應將不動產所在地直轄市或縣（市）政府核准得購買該不動產之證明文件附於聲請應買狀。

(九) 拍賣標的為原住民保留地，應買人應將原住民之證明文件附於聲請應買狀。

(十) 應買人為優先承買權人者，應將證明文件附於聲請應買狀。

(十一) 應買人應注意應買不動產之規約、分管情形，及是否有積欠公共基金、管理費、水費、電費、瓦斯費、工程受益費、重劃工程費、差額地價或其他稅捐、費用。買受後應自行處理相關事務，不得以任何理由要求法院處理。

(十二) 聲請應買狀到達法院後，不得撤回應買之意思表示。

三、保證金得以下列方式之一繳納：

(一) 聲請應買狀內併附經金融主管機關核准之金融業者為發票人，以法院為受款人之即期支票、匯票或本票。

(二) 於上班時間內洽承辦股書記官開具繳納保證金通知，向法院出納室繳納，取得保證金收據附入聲請應買狀內。

四、應買人須於法院公告牌示之日起三個月內向法院為應買之表示。法院於詢問債權人及債務人意見後，始許其買受。

應買之順位，以聲請應買狀到達法院之時間先後定之。

聲請應買狀到達法院之時間無法判斷先後者，以抽籤定其優先順位。

不動產依法有優先承買權人時，待優先承買權人未行使優先承買權確定後，始通知繳足全部價金。

五、保證金抵繳價款之餘額，應於法院繳款通知到達後七日內繳足全部價金，不得以任何理由要求延長繳款期限。繳納尾款之票據受款人應指定為法院。

逾期未繳款者，視為放棄應買資格。如再行拍賣所得價金低於原應買價格及因再拍賣所生之費用者，該應買人應負擔其差額。

放棄應買資格者，其繳納之保證金，須待確定前項之差額並扣抵後，仍有餘額時，始無息退還。

六、法院不許應買人聲請應買，或法院許其應買後再依法撤銷准許者，應買人所繳納之保證金、尾款無息退還。

七、有下列情形之一者，應認為聲請應買無效：

- (一) 未以書狀聲請應買。
- (二) 於法院公告牌示之日前應買。
- (三) 於法院公告牌示之日起逾三個月後應買。
- (四) 合法聲請停止特別變賣程序後應買。
- (五) 應買人為該拍賣標的之所有人。
- (六) 應買人為未繳足價金而再拍賣之前拍定人或承受人。
- (七) 應買人為未成年人，未由其法定代理人代理聲請應買，或僅由其父或母為法定代理人，而未提出其母或父不能行使權利之釋明文件。
- (八) 委由他人代理聲請應買，未將委任狀附於聲請應買狀。
- (九) 代理人無第二點第五款所定之特別代理權。
- (十) 聲請應買狀記載缺漏或字跡潦草、模糊，致無法辨識。
- (十一) 聲請應買狀既未簽名亦未蓋章。
- (十二) 應買時未繳納保證金，或應買人於聲請應買狀內所附之保證金票據不符合第三點第一款之規定。
- (十三) 應買之價格較拍賣公告記載之價格為低。
- (十四) 分別標價合併拍賣時，聲請應買狀載明僅願買其中部分之不動產及價額。
- (十五) 聲請應買狀載明其應買之不動產指定登記予應買人以外之人。
- (十六) 聲請應買狀內附加應買之條件。
- (十七) 拍賣標的為耕地時，應買人為私法人而未將主管機關許可之證明文件附於聲請應買狀。
- (十八) 應買人為外國人，未將不動產所在地直轄市或縣（市）政府核准得購買該不動產之證明文件附於聲請應買狀。
- (十九) 拍賣標的為原住民保留地，應買人未將原住民之證明文件附於聲請應買狀。
- (二十) 其他符合拍賣公告特別記載應買無效之情形。

八、本聲請應買參考要點與不動產拍賣公告不符者，以該公告之記載為準。

九、不動產拍賣公告與其附表所載之拍賣條件不符者，以該附表之記

載為準。